

УДК 332.81

**КЛАССИФИКАЦИЯ КОМФОРТНОСТИ ЖИЛЬЯ****Торощина Т.О.****Научный руководитель – д.э.н., доцент Печенкина В.В.*****Сибирский федеральный университет, г. Красноярск***

Жилище – квартиру, дом, окружающую его территорию – рассматривают как часть системы «человек – среда обитания». Их взаимодействие в пределах жилой группы или микрорайона сложно и многообразно. Внешние связи соединяют эти планировочные образования с более крупными системами города или даже района.

В качестве основы для оценки жилья используют его физико-строительные и архитектурно-пространственные особенности, но главное – человеческий критерий. К нему относят восприятие среды людьми, обеспечение ресурсами, удаление продуктов жизнедеятельности и удобство управления этими процессами.

Существует множество критериев, характеризующих жилье, но наиболее емким является понятие – «комфортность».

Понятие «комфортность жилья» включает внешние признаки удобств, вызывающих ощущение внутреннего спокойствия, душевного комфорта. Количество этих признаков зависит от социально-экономического уклада общества, технического прогресса и ряда других факторов. На наш взгляд, критерии комфортности можно разделить на 3 группы: критерии внутри квартиры, внутри дома и вокруг дома.

Согласно принятой нами классификации жилья, в Красноярске есть квартиры четырех классов: эконом-, комфорт-, премиум класса и элитное.

Четырехступенчатая классификация - отражение ожиданий четырех основных категорий покупателей. Для покупателей жилья эконом класса важно, прежде всего, само наличие квартиры определенной площади. Каким будет район, насколько далеко квартира находится от места работы и есть ли поблизости школы и детские сады, его, конечно, интересует, но в гораздо меньшей степени. Класс "комфорт" выбирают люди, которые не готовы мириться с типовыми планировками и отсутствием во дворе места для парковки. Для них важны просторные комнаты, свободная планировка и развитая инфраструктура района.

Ступенькой повыше – премиум класс, это жилье еще более высокого качества, его покупатели стремятся не просто к комфорту, но требуют от квартиры соответствия своему социальному статусу. На первый план в этом случае выступает местоположение жилого дома, качество находящейся в районе инфраструктуры и однородность социального окружения.

Верхняя планка - класс "элитное"жилье. Это очень узкий сегмент рынка жилой недвижимости, таких квартир в Красноярске строится не больше пятидесяти в год. Особое значение здесь приобретает вопрос: а кто соседи? При чем жильцов дома премиум-класса интересует не просто однородное социальное окружение, им важно жить рядом с конкретными персоналиями. Премиум сегмент - это клубные дома с очень ограниченным количеством квартир. Поэтому двадцатизэтажный дом по определению не может быть жильем премиум класса.

Классификация жилья, в зависимости от комфортности проживания, делящая жилые объекты на классы по известным всем участникам рынка критериям, нужна всем. И строителям, которые смогут сориентировать свои объекты на определенную категорию покупателей. И риэлторам, которым будет проще сформулировать, что они продают. Но больше всего от ее появления выиграют покупатели. Появление четкого деления новых объектов на классы поможет им ориентироваться среди существующего на рынке предложения. Все, что требуется от покупателя - это определить, какие из па-

раметров будущего жилья для них важнее других и выбирать среди объектов эконом, комфорт, премиум или элитного класса. И при этом он будет знать, что цена объекта конкретного класса находится в определенном диапазоне.

Процесс разработки общей классификации еще продолжается, но на рынке недвижимости г.Красноярска уже появились первые жилые дома, набор характеристик которых позволяет отнести их к категории бизнес и комфорт-класса. Например, жилой комплекс "Лазурный" на проспекте Авиаторов позиционируется застройщиком (компания "Монолитхолдинг") как объект бизнес класса. Отнести проект к этой категории позволяет, во-первых, индивидуальный архитектурный проект. Во-вторых, использование при его возведении технологии монолитно кирпичного домостроения. О "высоком статусе" говорит и наличие в ЖК "Лазурный" современных инженерных коммуникаций теплоснабжения и вентиляции. А принудительная вентиляция квартир осуществляется благодаря оборудованию высокого класса. Обслуживание дома возьмет на себя специально для этой цели созданная управляющая компания.

Второй проект, который можно с полным правом отнести к категории повышенной комфортности - "Южный берег" от группы компаний "СМ.СИТИ", который изначально задумывался как новый жилой район с развитой инфраструктурой, где будут как дома класса комфорт, так и дома бизнес класса. "Уровень инфраструктуры, который мы предлагаем в домах класса "комфорт" и "бизнес", а именно подземная парковка с доступом из лифта, консьерж, охраняемый и благоустроенный двор, еще недавно был доступен только в единичных домах премиум класса. - говорит Александр Васильев. - Единственным существенным отличием между домами комфорт и бизнес классов, которые мы строим на Южном берегу, являются чуть меньшие площади квартир и вид из окон".

Чем выше комфортность жилья, тем ниже его доступность. Основным способом определения доступности жилья является коэффициент доступности. Для каждого класса он будет индивидуальным.

В расчете коэффициента доступности учтена эксплуатационная и инвестиционная составляющая для трехкомнатной квартиры. Расчет коэффициента доступности жилья выполнен с учетом исследования рынка недвижимости и тарифов на жилищно-коммунальные услуги. В таблице 1 представлены результаты расчета коэффициентов доступности для квартир ЖК «Лазурный» и ЖР «Южный берег».

Таблица 1. Коэффициент доступности жилья

	ЖК «Лазурный»	ЖР «Южный берег», дом 1	ЖР «Южный берег», дом 4
Класс жилья	премиум	комфорт	премиум
$S_{\text{кв.}}, \text{м}^2$	104,29	92,36	105,44
$\Pi_{\text{кв.м.}}, \text{руб.}$	46 000	42 000	70 000
$\text{ЗП}_{\text{мес.}}, \text{руб.}$	21 000	21 000	21 000
$K_{\text{омун}}$ в мес., руб.	9 650	8 500	9 760
Прож.мин, руб.	5907		
КДЖ	27,3	20,5	42,4

Из расчетов видно, что коэффициент доступного жилья для квартир высокой комфортности очень высок, в связи с чем комфортное жилье не может быть доступным при сложившихся уровне доходов населения и уровне цен на первичном рынке жилой недвижимости.